

Dr. Heinz Peter Jennissen

Dr. Heinz Peter Jennissen * Auf dem Heidgen 68 * 53127 Bonn



(Professional Member **MRICS**)



Bonn, 30.12.2024

Dipl.-Ing. Agrar
Dipl.-Ing.

Von der Landwirtschaftskammer
NRW öffentlich bestellt und ver-
eidigter Sachverständiger für

Exposee

unbebaute Grundstücke im Außenbereich in 53819 Neunkirchen-Seelscheid OT Birken

Grundbuch

Wolperath

Gemarkung

Wolperath

Blatt

3044

Flur

7 und 9

Flurstücke

diverse

- ▶ Bewertungs- und Entschädi-
gungsfragen in:
Landwirtschaftl. Betrieben
Gartenbaubetrieben
- ▶ Ökonomie von
Biogasanlagen
- ▶ Landw. Rechnungswesen
- ▶ Acker- und Pflanzenbau
- ▶ Pflanzenschutz
- ▶ Landw. Sonderkulturen
- ▶ Gemüsebau
- ▶ Bewertung von Aufwuchs und
Aufwuchsschäden
- ▶ Bewertung von lebendem und
totem Inventar
- ▶ Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

- ▶ Von der Industrie- und Han-
delskammer Bonn / Rhein-
Sieg
öffentlich bestellter und verei-
digter Sachverständiger für:

- ▶ Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Büroanschrift

Auf dem Heidgen 68
53127 Bonn

Tel.: +49 (0) 228 9102515

Fax: +49 (0) 228 9102511

Mobiltelefon

+49 (0) 162 2171615

eMail

svbuero@jennissen.org

Internet

www.jennissen.org

Bankverbindung

Commerzbank
DE17 3804 0007 0126 5511 00
SWIFT BIC: COBADEFFXXX

Ust-IdNr. DE 169828190

Kurzbeschreibung

Zu dem Wertgutachten in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 12/23 über den Verkehrswert des Grundbesitzes, bestehend aus sechzehn bebauten und unbebauten land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken in Neunkirchen-Seelscheid OT Birken, eingetragen im Grundbuch von Wolperath auf dem Blatt 3044 in den Fluren und 9 der Gemarkung Wolperath. Auf den Grundstücken wird ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Milchviehhaltung und einer Biogasanlage ausgeübt.

Postanschrift: 53819 Neunkirchen-Seelscheid
OT Birken
Außenbereich

Grundstücke: Die Grundstücke befinden sich im Außenbereich süd-westlich von Neuenkirchen-Seelscheid östlich der Ortschaft Birken.

Bebauung: Bebaut und unbebaut

Tabelle 1: Zuordnung zu wirtschaftlichen Einheiten und Verkehrswerte

Verkehrswert der Grundstücke mit Zuordnung zu den wirtschaftlichen Einheiten										
Zuordnung wirtschaftliche Einheit			Flur	Flurstück	Größe	LN	Verkehrswertanteile Wald	bebaute Teilflächen	€ insges.	
erweiterte wirtschaftliche Einheit Landwirtschaft	unmittelbare wirtschaftliche Einheit Landwirtschaft	Hofstelle	9	228	641 m²					
			9	229	5.803 m²	3.346,50 €	562,13 €	178.000,00 €	181.908,63 €	
		Biogasanlage	7	179	14.834 m²	15.957,40 €	2.016,66 €			
			7	180	19.650 m²	43.084,80 €		160.000,00 €	221.058,86 €	
		hofnahes Grünland	9	158	1.673 m²	3.847,90 €			3.847,90 €	
			7	175	7.500 m²	16.054,00 €	1.491,53 €		17.545,53 €	
			7	177	72.709 m²	130.372,20 €	49.943,15 €		180.315,35 €	
		notwendige Futterflächen	7	5	35.641 m²	26.117,70 €	29.800,00 €		55.917,70 €	
			7	307	22.835 m²	30.059,40 €	15.836,68 €		45.896,08 €	
			7	346	70.303 m²	353.107,44 €			353.107,44 €	
				9	135	483 m²	354,00 €		15.000,00 €	15.354,00 €
				9	140	260 m²	- €		11.000,00 €	11.000,00 €
				9	147	10.878 m²	20.897,80 €	416,54 €	113.000,00 €	134.314,34 €
			9	113	1.409 m²	- €	1.367,00 €		1.367,00 €	
			9	115	2.840 m²	- €	6.217,75 €		6.217,75 €	
			8	120	2.095 m²	- €	1.326,15 €		1.326,15 €	
			Summen		269.554 m²	643.199,14 €	108.977,59 €	477.000,00 €	1.229.176,73 €	

Grundstückseigenschaften

Grundstück 346

Nutzungsart:	Ackerland
Arrondierung:	vorhanden
Hanglage:	leicht hängig
Zuschnitt:	nahezu rechteckig, einseitig Abrundung mit geringer Ausbuchtung, siehe Kartenmaterial und Fotos in der Anlage

Grundstücke 5, 180 teilweise, 307, 175, 177, 120, 113, 115, 158

Nutzungsart:	Grünland und Wald, siehe Einordnung Tabelle 2
Arrondierung:	vorhanden
Hanglage:	leicht und teilweise stärker hängig
Zuschnitt:	Unregelmäßig, siehe Kartenmaterial und Fotos in der Anlage

Grundstücke 135, 140, 228, 147 teilweise

Nutzungsart:	mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaute Grundstücke
Arrondierung:	vorhanden
Hanglage:	eben bis leicht hängig
Zuschnitt:	Unregelmäßig, siehe Kartenmaterial und Fotos in der Anlage

Grundstücke 229, 179 und 180 teilweise

Nutzungsart:	Biogasanlage und Silageplatte teilweise
Arrondierung:	vorhanden
Hanglage:	leicht hängig
Zuschnitt:	Unregelmäßig, siehe Kartenmaterial und Fotos in der Anlage

Tabelle 2: Nutzungen laut Kataster

Grundstücksverzeichnis zum Betrieb				Knecht							
Stichtag der Bewertung				20.08.24							
Gemarkung				Wolperath							
Grundbuch von				Wolperath							
Blatt				3044							
Nutzung nach Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einteilung Hofstelle nach Luftbild											
Flur	Flurstück	Gesamtgröße	Ackerland	Grünland	Hoffläche	Wald	Wohnbau	Sonstiges	Ertragsmeßzahlen		Bemerkungen
									insges.	Mittel	
7	5	35.641 m²		12.437 m²		22.815 m²		389 m²	5.765	46	
7	179	14.834 m²		6.938 m²	5.715 m²	2.101 m²		80 m²	3.330	48	
7	180	19.650 m²		17.952 m²	1.698 m²				8.123	45	
9	135	483 m²		177 m²	306 m²				104	59	
9	140	260 m²			260 m²						
7	307	22.835 m²		14.314 m²		8.521 m²			5.789	40	
7	346	70.303 m²	58.017 m²	12.044 m²	242 m²				34.753	50	
9	229	5.803 m²		1.455 m²	3.604 m²	744 m²			537	37	
7	175	7.500 m²		6.980 m²		520 m²			2.761	40	
7	177	72.709 m²		48.286 m²		24.423 m²			22.981	48	
8	120	2.095 m²				1.530 m²		565 m²			
9	113	1.409 m²				1.409 m²					
9	115	2.840 m²				2.840 m²					
9	158	1.673 m²		1.673 m²					797	48	
9	147	10.878 m²		9.086 m²	581 m²	319 m²	892 m²		4.532	50	
9	228	641 m²			214 m²		427 m²				
Insgesamt		269.554 m²	58.017 m²	131.342 m²	12.620 m²	65.222 m²	1.319 m²	1.034 m²			



Tabelle 3: Angaben Liegenschaftsbuch – Bodenschätzung Teil 1

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Nr.	Böden	EMZ	Bodenpunkte	Fläche in m ²
1	Wolperath	7	5	Gr IS III a 2 40/36 Gr L II a 3 52/44 Gr L II a 3 52/46 Gr L III a 2 52/51 Wald, Gehölz gemischte Nutzung	99 1.796 2.312 1.558 5.765	36 44 46 51 	276 4.081 5.024 3.056 22.815 389 35.641
2	Wolperath	7	179	A L 5 LöV 52/46 A L 5 LöV 60/55 A sL 5 LöV 52/47 Wald, Laubholz gemischte Nutzung	2.283 819 228 3.330	46 55 47 	4.963 1.489 486 2.101 5.795 14.834
3	Wolperath	7	180	A SL 6 V 36/34 A L 4 LöV 66/57 A L 5 LöV 52/46 A L 5 V 54/50 gemischte Nutzung	559 194 7.067 303 8.123	34 57 46 50 	1.643 341 15.362 606 1.698 19.650
4	Wolperath	9	135	A L 4 LöV 66/59 gemischte Nutzung	104 104	59 	177 306 483
5	Wolperath	9	140	gemischte Nutzung			260
6	Wolperath	7	307	Gr IS II a 3 42/33 Gr IS II a 3 42/37 Gr IS II a 3 42/37 Gr L II a 3 54/39 Gr L II a 3 54/39 Gr L II a 3 54/48 Gr L II a 3 54/48 Wald, Laubholz	223 1.520 325 961 903 858 999 5.789	33 37 37 39 39 48 48 	676 4.108 879 2.465 2.316 1.788 2.082 8.521 22.835
7	Wolperath	7	346	A SL 6 V 30/29 A L 4 LöV 66/59 A L 5 V 54/50 A L 5 V 54/50 A L 6 V 42/38 Gr L III a 2 52/51 gemischte Nutzung	412 9.203 346 10.061 4.982 9.749 34.753	29 59 50 50 38 51 	1.420 15.598 693 20.123 13.111 19.116 242 70.303
8	Wolperath	9	229	Gr IS III a 3 32/30 N Gr L II a 2 56/46 Gr L II a 2 56/52 Gr L III a 3 20 Hu Wald, Laubholz gemischte Nutzung	200 94 206 37 537	30 46 52 20 	667 204 397 187 744 3.604 5.803
9	Wolperath	7	175	Gr IS II a 3 40/31 Gr L II a 2 58/48 Gr L II a 2 60/53 Gr L II a 3 48/33 Wald, Laubholz	582 955 520 704 2.761	31 48 53 33 	1.876 1.989 982 2.133 520 7.500

Tabelle 4: Angaben Liegenschaftsbuch – Bodenschätzung Teil 2

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Nr.	Böden	EMZ	Bodenpunkte	Fläche in m²
10	Wolperath	7	177	Gr IS II a 3 40/31	7	32	22
				Gr IS II a 3 42/32	335	32	1.048
				Gr IS II a 3 42/36	1.201	36	3.336
				Gr IS III a 2 38/30	535	30	1.782
				Gr L II a 2 58/48	216	48	449
				Gr L II a 2 60/53	7.136	53	13.465
				Gr L II a 2 60/54	6.064	54	11.231
				Gr L II a 2 64/49	1.258	49	2.567
				Gr L II a 3 54/38	1.067	38	2.809
				Gr L II a 3 54/40 N	914	40	2.285
				Gr L II a 3 54/46	2.265	46	4.923
				Gr L II a 3 54/46	1.045	46	2.272
				Gr L III a 2 50/41	218	41	531
				Gr L III a 2 50/46	720	46	1.566
				Wald, Laubholz			24.423
					22.981		72.709
11	Wolperath	8	120	Wald, Laubholz			1.530
				stehendes Gewässer			565
							2.095
12	Wolperath	9	113	Wald, Laubholz			1.409
13	Wolperath	9	115	Wald, Laubholz			2.840
14	Wolperath	9	158	Gr L II a 2 56/46	558	46	1.214
				Gr L II a 2 56/52	239	52	459
					797		1.673
15	Wolperath	9	147	Gr IS II a 3 38/34	582	34	1.712
				Gr L I a 2 68/61	2.145	61	3.516
				Gr L II a 2 56/52	1.056	52	2.031
				Gr L II a 3 46/41	749	41	1.827
				Wald, Laubholz			319
				gemischte Nutzung			1.473
					4.532		10.878
16	Wolperath	9	228	Wohnbaufläche			641
				Fläche insgesamt			269.554

Grundstückszuschnitt: Die Grundstücke haben unregelmäßige Zuschnitte.

Topografie: Eben bis teilweise stark hängig.

Beeinträchtigungen / Immissionen: Durch den landwirtschaftlichen Betrieb und die Biogasanlage, ansonsten nur die im Außenbereich üblichen Beeinträchtigungen bzw. Immissionen.

Erschließung: Die Grundstücke sind teilweise durch einen asphaltierten, bürgersteiglosen und unbeleuchteten Wirtschaftsweg und eine Ortsverbindungsstraße erschlossen.

Bodenbewegungsgebiet: keine Anzeichen für Bergschadensereignisse

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Zur Ausübung des landwirtschaftlichen Betriebes durch die Arrondierung und Größe sehr gut geeignete Grundstücke. Bei den Teilbereichen Wald handelt es sich teilweise um geringwertige Uferrandbewuchs des Birkener Mühlenbachs.



Bild 1	senkrechter Blick auf die Hofstelle mit von unten Kuhstall neu, Kuhstall alt, angebautes Wohnhaus, am oberen Bildrand Altenteilerhaus sowie Scheunengebäude auf Flurstück 147
--------	---



Bild 2 Rückseite Altenteilerhaus Flurstück 147 mit Giebel links des Scheunengebäudes



Bild 3 Rückseite des Wohnhauses mit Giebel Richtung Süden



Bild 4 Blick über die Hofstelle mit der Biogasanlage am unteren Bildrand



Bild 5 Blick über ein Grünland Flurstück Richtung Südwesten

